

Znalec: Ing. Zdeněk Musil, IČO: 60411015, Lesní 274/24, 591 02
Žďár nad Sázavou 2

Zadavatel: SATT a.s., IČ: 60749105, Okružní 11,
59101 Žďár nad Sázavou

Žádost - usnesení čj. Telefonická objednávka / e-mail
Ze dne 28.3.2022

Z N A L E C K Ý P O S U D E K č. 1873/014/22

**v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady motorových vozidel, stroje
zemědělské, stavební, lesnické a průmyslové, dopravní a mechanizační stroje
a výrobní stroje, zařízení a systémy.**

**Předmětem znaleckého posudku je ocenění – stanovení obvyklé ceny –
opotřebeného technologického vybavení plynové kotelny ve Velkém Meziříčí
pro potřeby zadavatele k datu prohlídky bez DPH – aktualizace znaleckého
posudku č.: 1837/010/20 ze dne 13.12.2020.**

Doba, ke které je cena stanovena 1.4.2022

Datum vypracování posudku 30.4.2022

Počet stran posudku včetně příloh:	32
Z toho počet stran příloh:	15
Číslo vyhotovení / celkový počet vyhotovení:	1 / 1

Úvod

Účelem předkládané aktualizace znaleckého posudku č.: 1837/010/20 ze dne 13.12.2020 vypracovaného pro potřeby zadavatele SATT a.s., IČ: 60749105, Okružní 11, 59101 Žďár nad Sázavou je stanovení ceny obvyklé plynové kotelny ve Velkém Meziříčí skládající se z movitého majetku (strojů, zařízení a vybavení kotelny) a z nemovitého majetku (budova kotelny, kolektory a pozemky) jako celek pro potřeby zadavatele znaleckého posudku k datu 1.4.2020.

Ocenění nemovitého majetku zpracoval Ing. Jan Kroupa, znalec v oblasti ekonomiky – specializace na oceňování nemovitostí. Znalecký posudek pro ocenění nemovitého majetku č. 2.092-12/22 ze dne 2.4.2022 je nedílnou součástí zpracovávaného posudku. Kompletní zpracované znění je součástí přílohy posudku.

0.1 Znalecký úkol

0.1.1 Doslovné znění otázek

Aktualizovat znalecký posudek č.: 1837/010/20 za účelem ocenit plynovou kotelnu ve Velkém Meziříčí, z majetku zadavatele znaleckého posudku, jako celek za účelem stanovení technické hodnoty, časové a obvyklé ceny bez DPH pro potřeby zadavatele ke dni 1.4.2022 v členění:

1	Ocenění movitého majetku, tj. soubor strojů, technologického zařízení a vybavení plynové kotelny
2	Ocenění nemovitého majetku, tj. budovy kotelny, kolektory a pozemky.

0.1.2 Údaje, pro jaký účel má být znalecký posudek použit

Znalecký posudek bude zadavatelem použit pro doložení ceny obvyklé bez DPH plynové kotelny ve Velkém Meziříčí pro zamýšlený prodej

0.2 Spisové podklady

Znalecký posudek nebyl vypracován pro státní orgán, znalci nebyly položeny otázky usnesením či jiným opatřením

0.3 Další použité podklady

Podklady předané majitelem -

0.4 Seznam příloh

1. Znalecký posudek č. 2.092-12/22 o ceně nemovitého majetku kotelny
2. Vyjádření výrobce hořáků, Sdělení k aplikaci výjimky z emisního limitu pro Nox, Fotodokumentace jsou součástí aktualizovaného posudku č.: 1837/010/20 ze dne 13.12.2020

0.5 Metody použité při stanovení obecné/obvyklé ceny

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Pro stanovení této ceny je v posudku použita kombinace dvou metod :

A) Metoda věcné hodnoty. Hodnota hmotného movitého majetku je zde vyjádřena cenou časovou, která představuje reprodukční cenu sníženou o opotřebení. Tato cena je technická hodnota vyjádřená v korunách a reprezentuje potenciál daného majetku uspokojit potřeby.

B) Metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným, nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Touto metodou je stanoven koeficient prodejnosti. Při jeho stanovení byl respektován zadaný účel ocenění a cena obecná se v tomto případě rovná ceně obvyklé.

Dále je možno využít dalších metod a způsobů ocenění movitého majetku:

Nákladový způsob - určující náklady nutné na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění podle jeho stavu ke dni ocenění

Výnosový způsob – vycházející z porovnání předmětu ocenění, který lze obvykle získat z kapitalizace výnosu

Porovnávací způsob – vycházející z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji či odvozením od ceny jiné, funkčně obdobné věci

Ocenění dle jmenovité hodnoty – vychází z částky, na kterou ocenění zní nebo částky jinak zřejmé

Ocenění dle účetní hodnoty předmětu – vychází z účetních předpisů (historické ceny, podíly, apod.)

Ocenění dle kursové hodnoty na trhu s cennými papíry

Ocenění sjednanou cenou – cena předmětu sjednaná při prodeji, příp. cena odvozená

0.6 Použitá literatura

1. Cenové podklady pro znalce – Ceníky; katalogy S a Z; vybavy
2. Vyhl. č. 586/90 Sb. ze dne 27.12.1990 o odpisování ZP
3. Systém klasifikace produktů (SKP) platný od 1.1.1995 v ČR

4. Metodická pomůcka pro oceňování strojů a zařízení, zpracovaná Poradním sborem znalců předsedy Krajského soudu v Praze z 05/95
5. Zásady k účtové osnově - hmotný investiční majetek
6. Statistický přehled vývoje cen průmyslových výrobků 1996/91, dle údajů HN 1996
7. Cenový přepočít č. 226/1991 dle JKPOV pro období 1991/1989
8. Metodika české komory odhadců majetku pro oceňování - 1994
9. Znalecký standart pro stanovení hodnoty strojů a zařízení, vypracovaný VŠD Žilina, ÚSI, schválený MSpr. SR dne 11.5.1993 prod čj. 3107/93-50 jako závazný metodický pokyn pro znalce SR
10. Metodická pomůcka oceňování strojů a strojního zařízení, VUT v Brně, Fakulta strojní, Ústav výrobních strojů, systémů a robotiky - VZ ZS 2/96
11. Metodická pomůcka oceňování strojů a strojního zařízení pro účely Technického znalectví, VUT v Brně, Fakulta strojní, Ústav výrobních strojů, systémů a robotiky – 2. opravené vydání, 1997
12. Tržní oceňování technologických celků - strojů a strojního zařízení - ČKOM Praha 19.9.1996
13. Metodika oceňování zásob - Ing. J. Trávníček, Brno, 10/96
14. Pravidla pro tvorbu a užití směrných cen ÚRS Praha 1995
15. Metodická pomůcka pro stanovování výše majetkové újmy strojů a zařízení - movitého majetku, způsobené živelnou pohromou
16. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
17. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
18. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
19. Úřední oceňování majetku - Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno
20. Soudní inženýrství; Albert Bradáč a kolektiv; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 1997

0.7 N á z v o s l o v í

Životnost - Schopnost stroje - zařízení plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému údržby a oprav. Číselně se vyjadřuje např. technickým životem s předepsanou pravděpodobností, středním technickým životem nebo střední dobou používání. Mezním stavem se rozumí stav technického objektu, ve kterém musí být jeho další využití přerušeno pro neodstranitelné porušení bezpečnostních požadavků, neodstranitelné překročení předepsaných mezi stanovených parametrů, neodstranitelné snížení efektivnosti provozu pod přípustnou hodnotu nebo nutnost provedení generální opravy.

Údržba - Souhrn činnosti, zajišťujících technickou způsobilost, pohotovost a hospodárnost stroje a zařízení.

Oprava - Souhrn výkonů, jimiž se odstraňují následky opotřebení, mechanického poškození nebo výrobních vad stroje nebo jeho dílu, opravou se obnovují správné funkce stroje a jeho vzhledové vlastnosti.

Renovace - obnova - Oprava, při níž je opotřeбенé nebo poškozené části vrácen její původní geometrický tvar a rozměr, funkční vlastnosti a životnost.

Běžná oprava (BO) - Oprava, při níž se odstraňují jednotlivé vady některého dílu stroje a zařízení výměnou za nové, opravené nebo renovované, často bez celkové demontáže.

Celková oprava (CO) - Obnova původních technických vlastností celku a skupin výměnou všech vadných - opotřebovaných dílů za nové, opravené nebo renovované.

Generální oprava (GO) - Oprava celková, spočívající v úplné demontáži stroje na díly až součásti a ve výměně vadných za náhradní.

Technická hodnota stroje (TH) - Zbytek projektovaného technického života stroje - zařízení ke dni hodnocení a ocenění v porovnání s SaZ továrně novým (TH = 100%) a jeho prognózovanou životností.

Výchozí technická hodnota (VTH) - TH nového SaZ nebo po GO ve vztahu k TH stroje továrně nového.

Pro účely ocenění se stanovuje u SaZ takto:

- továrně nový TH = 100%
- po GO ve specializované opravě nebo ve výrobním závodě TH = 90%
- po GO jiným způsobem TH = 80%
- po GO podstandartní úrovně TH = do 80%
- po modernizaci a zvýšení užitečných vlastností a parametrů TH = nad 100%

Pořizovací cena (PC) - cena pořízení, vstupní cena předmětu, tj. skutečně vynaložené finanční prostředky na pořízení SaZ. Dle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Reprodukční cena - též reprodukční pořizovací cena - je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo srovnatelnou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení. U věcí movitých se zjistí zpravidla cenovým porovnáním.

Výchozí cena stroje (VCS) - Reprodukční cena stroje - zařízení, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného SaZ v době oceňování (Zák. č. 563/91 Sb. odst.4, § 25)

- a) SaZ je dostupný na trhu VCS (Kč) = PC (Kč)
- b) SaZ není dostupný na trhu, pak se VCS stanoví: - cenovým porovnáním - cenovým přepočtem historické PC
- c) SaZ je zahraniční výroby: VCS se stanoví přepočtem měny kurzem "valuty střed" k datu ocenění,
PC bez daně + clo

Věcná hodnota věci - Substanční hodnota věci - Časová cena věci - reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak přiměřeně snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci.

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. (4) písm. b) reprodukční pořizovací cena (cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje).

Ve vyhlášce č. 178/1994 Sb. obdobou této ceny je tzv. cena zjištěná **nákladovým** způsobem.

Časová cena stroje (ČC) - Technická hodnota vyjádřená v Kč. VCS se

vynásobí vypočtenou TH, odvozenou od základní amortizace, VTH a technického stavu, zjištěného při prohlídce SaŽ.

Obecná cena - Obvyklá cena (OC) - Je to hodnota SaŽ v Kč, za kterou je možno oceňovaný SaŽ koupit nebo prodat na otevřeném trhu, je zprůměrovanou cenou SaŽ, dosaženou prodejem SaŽ srovnatelného druhu a užitných vlastností. Obvyklá cena - viz definice dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování, § 2: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Koeficient prodejnosti (KP) - Poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a vykalkulovanými časovými cenami SaŽ stejného nebo srovnatelného typu a TH.

Základní amortizace (ZA) - Snížení technického života SaŽ v %, stanovených podle amortizačních stupnic nebo křivek v závislosti na stáří nebo na době provozování SaŽ.

Doba provozu (DP) - Počet roků od uvedení SaŽ do provozu k datu hodnocení a ocenění nebo od roku následujícího po zjištěném roku výroby. Doba provozu od GO se stanovuje obdobně, TH po GO dle rozsahu a způsobu GO.

Kompletační činnost - kompletací se rozumí souhrn činností spojených s pořízením provozního technologického souboru, tj. projektová příprava, dodávka, doprava a montáž strojů a zařízení, příprava a provedení komplexních zkoušek, zajištění technické přípravy činnosti a to se zohledněním rozsahu a technické provně know-how, marketingu, odbytu, provozovatelnosti, stavu náhradních dílů, náradí, přípravků, měřidel apod.

Podnik - podle § 5 Obchodního zákoníku se podnikem rozumí souhrn majetkových hodnot (věcí kategorie HIM, DHIM), pohledávek a jiných práv a penězi ocenitelných jiných hodnot, které patří podnikateli a slouží k podnikání.

Tržní hodnota - je to cena, která je zpětně dosažitelná při netísňovém prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době zpracování ocenění. Tržní cena je realizovaná tržní hodnota prodejem.

I. Nález

1.1 Zjištěný stav:

Oceňovaný objekt kotelny a uhelny je přízemní stavba o různých výškách podlaží přizpůsobených i sklonu terénu. Nosný skelet je betonový se sedlovými vazníky a kazetovými beton. deskami tvořící pultové zastřešení jednotlivých sekcí stavby. Krytina je tvořena lepenými

modifikovanými pásy. Veškeré obvodové zdivo je provedeno z cihelných vyzdívaných bloků. Vlastní vstup do zázemí kotelny je stejně jako vjezd do bývalé uhelny z přílehlé živící zpevněné obecní komunikace. Objekt bývalé uhelny byl v době prohlídky pronajat. Mezi vlastním objektem kotelny a přílehlým bytovým domem, vytápěným z kotelny je přistavěn obdélníkový zděný vyvložkový komín sloužící k odvodu spalin od vnitřně instalovaného plynového kotle.

Celý objekt kotelny a komína se nalézá v zastavěné části města Velké Meziříčí. Svým řešením využívá svažité terén v místě zřízení této stavby. V době prohlídky byly tyto kotle demontovány a prostor po nich vzniklý, tvořící jednu místnost je využíván jako sklad. Přístup do tohoto prostoru ze sociálního a řídicího centra celého objektu je po strmém ocelovém schodišti. Vlastní plynová kotelna je pak situována v druhé přílehlé místnosti (hale) vybavené zděným vyvložkováným komínem. Podlahu tvoří dlažba a prosvětlení zajišťují velká ocelová jednoduše zasklená okna. Vnitřní omítky vápenné, částečně pálené. Venkovní tvoří břizolit. Elektroinstalace světelná i motorová. Rozvod užitkové vody. Plynofikace kotlů. Objekt kotelny je opatřen hromosvodem.

Z kotelny byly v době prohlídky vytápěny čtyři sousední bytové domy, napojenými podzemními betonovými kanály. Pro tyto byty kotelna zajišťuje jejich temperaci a následně i ohřev vody.

Pronajatá bývalá uhelna je stejného konstrukčního řešení tj. betonový nosný skelet, zastřešený kazetovými panely a obezděný cihelnými bloky. Střecha pultová s krytinou tvořenou modifikovanými pásy (oprava před třemi roky) a doplněnou klempířskými konstrukcemi v rozsahu okapové žlaby, svody, oplechování a parapety oken tvořených sklobetonovými tvárnicemi. Vstup do tohoto objektu zajišťují vjezdová, dvoukřídlová, ocelová vrata a vstup plechové dveře. Podlaha betonová. Vnitřní omítky vápenné, venkovní tvořené břizolitem. Tato část objektu kotelny je též elektrifikována.

Kotelna v obci Velké Meziříčí s instalovaným tepelným výkonem 2.526 MWt a elektrickým výkonem 0,140 MWe

Vybavení kotelny následujícími stroji a souvisejícím ústrojím a technologickými rozvody :

Položka číslo	Stroj - zařízení	Identifikace- štítek	Výrobní číslo	Počet kusů	Rok výroby	popis
1	Nízkotlaký kotel č.1	Typ: KDVE 160 Výkon: 1700 kW Výrobce: ČKD Dukla, k.p., ČR	10691	1	1991	Značně opotřebeno provozem, funkční, odstaveno v provozu.
	Hořák	Typ: APH 25 PZ - R Výkon: 3100 kW Druh paliva: zemní plyn Výrobce: První Brněnská Strojírna, Třebíč, ČR	1070	1	1992	Značně opotřebeno provozem, funkční, využito v provozu, nesplňuje emisní podmínky v současné době – provozováno na základě výjimky z emisního limitu pro NOx
2	Teplovodní kotel č.2	Typ: Teplovodní kotel VP600 Výkon: 600 kW Výrobce: ČKD Dukla, k.p., ČR	19057	1	1986	Značně opotřebeno provozem, funkční, využito v provozu.
	Hořák	Typ: APH 10 PZ Výkon: 3100 kW Druh paliva: zemní plyn Výrobce: První Brněnská Strojírna, Třebíč, ČR	1279	1	1989	Značně opotřebeno provozem, funkční, využito v provozu, nesplňuje emisní podmínky v současné době – provozováno na základě výjimky z emisního limitu pro NOx
3	Kogenerační jednotka Tedom MT 140 SP	Typ: Tedom MT 140 SP Výrobce: Tedom Třebíč	00352	1	1996	Značně opotřebeno provozem, funkční, využito v provozu.
4	Úpravna vody	Typ: BUV 1,6 Objem: 2000 l Výrobce: ČKD Dukla, n.p., ČR	83492	1	1991	Značně opotřebeno provozem, funkční, využito v provozu.
5	Větrník (Expander)	Typ: Vso.10-4000/0,6 Objem: 4000 l Výrobce: Vaněk s.r.o., Trutnov	14404	1	1996	Značně opotřebeno provozem, funkční, využito v provozu.
6	Technologické rozvody , čerpadla a vybavení				1991 - 1992	opotřebeno provozem, funkční, využito v provozu.

1.1a Charakter strojů a vybavení z hlediska využití a životnosti:

Rozdělení strojů a zařízení bylo provedeno znalcem dle Klasifikace produkce (CZ-CPA) ČSÚ platné od 1.1.2015, Standardní klasifikace produkce (SKP) Českého statistického úřadu v návaznosti na přílohy třídění hmotného majetku do odpisových skupin dle Zákona č. 586/1992 Sb. O dani z příjmu v návaznosti na znění Zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. a Vyhlášky 586/1990 Sb. o odpisování ZP.

Zařízení ve shodě s citovanou vyhláškou je zařazeno do skupiny movitého majetku kategorie:

SKP	Název	Životnost (let)
361.3	Zdroje proudu rotační	25
363.4	Zařízení elektrotepelná průmyslová	12
436.3	Zařízení pro úpravu vody	14
483.3	Kotle průmyslové a lodní	17

Zdroj: (Dr. Ing. Radek Knoflíček - Metodická pomůcka - oceňování strojů a strojního zařízení, pro účely technického znalectví, 2.opravené vydání - VUT v Brně 1997), Zákon o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. - Příloha š. 1: Třídění hmotného majetku do odpisových skupin

1.2 Vybava a příslušenství:

Základní vybava - viz popis vybavení / zařízení / stroje

1.3 Technický stav:

Dne 18. 11. 2020 byla provedena prohlídka kotleny ve Velkém Meziříčí. Kotelna v majetku společnosti SATT a.s. Žďár nad Sázavou, prohlídka provedena za přítomnosti pracovníka kotleny pana Svobody, dále byl prohlídce přítomen pan Ing. Kroupa, který prováděl prohlídku nemovitosti

V době prohlídky je vybavení plynové kotleny umístěné v obci Velké Meziříčí skládající se z movitého majetku (strojů, zařízení a vybavení kotleny) celkově značně opotřebeno provozem,

Nemovitý majetek (budova kotleny, komín, kolektory a pozemky) - technický stav nemovitého majetku je popsán v přiloženém posudku o ocenění nemovitého majetku č. 2.007-57/20, který zpracoval ing. Jam Kroupa, soudní znalec z oboru ekonomiky ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Při prohlídce kotleny bylo zjištěno, že v kotelně se nachází dva nízkotlaké teplovodní kotle na zemní plyn, 1 kogenerační jednotka TEDOM, chemická úprava vody a 1 větrník (expandér), technologické rozvody.

Kotel číslo 1 je v době prohlídky kompletní, odstaven z provozu, vyžaduje provedení výměny čerpadla pro výtlak teplé vody do systému. Kotel je dle sdělení plně funkční – neodzkoušeno v provozu. Kotel v původním stavu včetně původního hořáku. Dle sdělení pracovníka kotleny kotel nesplňuje zpřísněné emisní limity.

Kotel číslo 2 je v době prohlídky plně funkční, v plném provozu při výrobě (ohřevu) teplé vody. Kotel je původní včetně původního hořáku. Dle sdělení pracovníka kotelný kotel nesplňuje zpřísněné emisní limity.

Dále je v kotelně umístěna kogenerační jednotka na zemní plyn TEDOM MT 140 SP, která je v době prohlídky v provozu, v důsledku vysokého proběhu provozních hodin je nutné provedení generální opravy dle provozního návodu a rozpisu druhu údržby dle počtu odpracovaných hodin. Ke kogenerační jednotce předložen záznam o poruchách a opravách (provozní kniha) a provozní deník kogenerační jednotky Tedom MT 140SP. Daný typ kogenerační jednotky není nadále v prodeji jako továrně nový, výroba ukončena cca v roce 2002. Z důvodu předpokládaných nákladů na případnou opravu a dodržení zpřísněných emisních limitů se jeví provedení opravy jako neekonomické, je na místě zvážit náhradu zakoupením kogenerační jednotky TEDOM CENTO 130 příp. CENTO 160. Technologická výbava kogenerační jednotky nadále funkční.

Chemická úprava vody, ze které je upravená voda přiváděna rozvody vody do jednotlivých kotlů pro doplňování soustavy, je dle sdělení obsluhy dlouhodobě mimo provoz, nebyly měněny filtrační media.

Vedle chemické úpravy vod je dále postaven větrník (expandér) – který jsou také původní, řádně připojený na rozvody v kotelně a mají za úkol eliminovat zvýšené tlaky soustavě. K expandéru byla předána revizní zpráva zpracovaná revizním technikem tlakových nádob.

Technologické rozvody, čerpadla a vybavení jsou v době prohlídky funkční. Při prohlídce zjištěno lokální porušení těsnosti spojů soustavy.

Rozvody plynu, vody, vzduchotechnika a vyhřívání kotelný jsou součástí zpracovávaného posudku na cenu nemovitého majetku, který zpracovává pan Ing Kroupa.

Dle vyjádření výrobce hořáků - PBS POWER EQUIPMENT s.r.o. – není možno dosáhnout dodržení požadovaných limitů $100 \text{ mg/m}^3 \text{ NO}_x$ z objektivních důvodů přestavbou stávajícího zařízení – přestavby hořáků na verzi ULTRA LOW SNOW v kombinaci se zastaralými kotli typu KDVE 160 v rámci celé technologie.

Plynový kotel K1 kotelný ve Velkém Meziříčí je nadále provozován v režimu výjimky z emisního limitu pro NO_x , dle výjimky vydané Krajským úřadem Kraje Vysočina, vedené pod č.j.: KUJI 12952/2020 OŽPZ OZPZ 3/2020 Kří, ze dne 6.2.2020.

Provozovatel běžnou údržbu zajišťoval vlastními kapacitami, příp. dodavatelsky dle provozní potřeby a druhu provedení opravy.

Technický stav souboru opotřebeného vybavení a zařízení kotelný je úměrný stáří, době provozu a užití. Technologické vybavení kotelný je morálně a technicky zastaralé, nesplňuje požadavek na zpřísněné emisní limity

1.4 Podklady:

Technická dokumentace: technická dokumentace k provedení kotelný nebyla komplexně předložena. V archivu provozovatele byly nalezeny dílčí projekty. K technologickému vybavení kotelný byly předloženy revizní zprávy. Kontrola byla provedena dle skutečného stavu při prohlídce a konzultací se zástupcem majitele zařízení.

1.5 Technický stav vybavení / strojů / zařízení zjištěn:

Prohlídkou -za účasti	základní p. Svoboda – zástupce SATT a.s. Ing. Jan. Kroupa – znalec pro obor oceňování nemovitého majetku
Datum a místo prohlídky	18. 11. 2020 Velké Meziříčí
Datum a místo zkoušky	provozní a funkční zkouška neprováděna, stroje částečně v provozu,

Podklady pro vypracování posudku: **nebyly předloženy kompletní**

II. Posudek - ocenění**2.1 Stanovení metodiky ocenění**

Pro stanovení obvyklé ceny movitého a nemovitého majetku - plynové kotelný umístěné v obci Velké Meziříčí - bude postupováno v souladu se zněním Zákona 151/1997 o oceňování majetku v platném znění, §2, odst. 1:

1. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

2. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro určení obvyklé ceny je stanoven postup, který je uveden § 1a odst. 2 vyhlášky (obvyklá cena a tržní hodnota). Tento postup odpovídá metodě, zpravidla označované jako metoda srovnatelných transakcí, používané při aplikaci tržního přístupu.

Pro ocenění je v daném případě nutné vycházet též v širších cenových informacích, což není v souladu se způsobem určení obvyklé ceny ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 zákona.

Tržní hodnota se ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4 zákona o oceňování majetku rozumí "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s

principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. "

2.2 Stanovení ceny časové technologického vybavení kotelny:

2.2 1 Metodika stanovení ceny

Standardní hodnocení movitého majetku: Hodnoceny jsou technická zařízení obsahující převážně běžné a typové prvky strojů a zařízení se základní výbavou a příslušenstvím, proto je volena a použita **standardní metodika** vypracování znaleckého posudku.

Pro hodnocené a oceňované zařízení (majetek movitý kategorie HM) byla použita metoda zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny). Tento způsob oceňování je založen na principu pojetí náhrady. Při hodnocení a oceňování strojů a zařízení se vychází z reprodukčních, pořizovacích a účetních hodnot, které jsou upravovány na výchozí ceny (porovnáním, přepočtem a pod.).

Hodnocený investiční majetek - zařízení, který byl a je trvale užíváno vlastníkem a provozovatelem běžným způsobem.

Způsoby hodnocení a ocenění: Je hodnocen stroj obsahující převážně běžné a typové prvky stroje a zařízení se základní výbavou a příslušenstvím, proto je volena a použita **standardní metodika** vypracování znaleckého posudku.

Pro hodnocené a oceňované zařízení (majetek movitý kategorie HM) byla použita metoda zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny). Tento způsob oceňování je založen na principu pojetí náhrady. Při hodnocení a oceňování strojů a zařízení se vychází z reprodukčních, pořizovacích a účetních hodnot, které jsou upravovány na výchozí ceny (porovnáním, přepočtem a pod.).

Pro hodnocení a ocenění zařízení jsou ve znaleckém posudku použita obecně platná kritéria, užívaná pro metodu věcné hodnoty (reprodukční ceny).

Časová cena hodnoceného a oceňovaného zařízení /ČC/ je jeho technická hodnota /TH/, vyjádřená v Kč.

Obvyklá cena (OC) stroje je stanovena z časové ceny s použitím údaje koeficientu prodejnosti (KP). Prodejnost ovlivňuje poměr nabídky a poptávky v době hodnocení a ocenění na trhu v současných podmínkách tržního hospodářství. Ovlivňuje jej však i technické a morální opotřebení, sledující světový trend rozvoje vědy a techniky. Morální opotřebení může být vyšší než fyzické způsobené provozem a užitím.

Technická hodnota je vypočtena ze stáří, doby provozu /DP/ a životnosti SaZ a skutečného technického stavu k datu hodnocení. Stav lepší než úměrný je určen přírážkou /+P/, stav horší srážkou /-S/. **Metoda stanovení základní amortizace:** Základní amortizace /ZA/ hodnoceného souboru strojů a zařízení je stanovena pomocí amortizačních stupnic a křivek v závislosti na stáří nebo na době provozování stroje a zařízení.

Amortizační křivka je pro životnost SaZ 20 roků a respektuje vztahy: rychlejší pokles TH v prvních letech užití, který odpovídá lineární odpisové sazbě ZP podle Vyhl.586/1990 Sb. FMF. mírnější pokles o 10 - 30 % TH, sledující stáří a běžné opotřebení při dobré a pravidelné údržbě pokles v závěrečném období využívání stroje a zařízení se zohledněním potíží při zajišťování servisu, ND a oprav a současné zvýšení požadavků na rozsah a četnost oprav limitní TH opotřebení SaZ je 10%, u provozuschopného a provozovaného SaZ je TH = 20%, případně vyšší.

Amortizační stupnice jsou číselným vyjádřením amortizačních křivek. Rozhodujícím pro určení ZA je stanovení životnosti SaZ, tj. délky středního technického života stroje a zařízení.

Pro hodnocené stroje byla stanovena amortizace na základě uvedené metodiky a znaleckých podkladů.

Metoda stanovení výchozí ceny Výchozí cena stroje (VCS) je v podstatě cenou reprodukční, tj. cenou, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje a zařízení v době oceňování (Zák. č. 563/91 Sb. v platném znění).

VSC je možno stanovit v případě, že je shodný SaZ na trhu, přímo z ceny pořizovací (PC), jinak cenovým porovnáním nebo přepočtením.

Pro hodnocení a oceňování soubor - stroje a zařízení bylo použito pro stanovení VCS kombinované metody. VCS je stanovena znalcem z PC s využitím dostupných podkladů přepočtem na cenovou úroveň v době hodnocení.

Předměty - stroje a zařízení pořízené do roku 1989 -1991 jsou upraveny na úroveň cen 1991 pomocí cenového přepočtu s využitím strukturního modelu č. 228/91, využívajícího cenových indexů. K určení cenových indexů je provedeno zatřídění SaZ dle zásad JKPOV (od 1.1.1994 nahrazeno SKP = systém klasifikace produktů). U SaZ, kde nelze provést zatřídění přímé, je toto provedeno analogií s odborným odhadem.

Vzhledem k tomu, že se jedná o stroj opravovaný a udržovaný v provozu, je index stanoven průměrem indexu růstu cen hotových výrobků - Ch a materiálu Cm, výsledný index cenového růstu označen C. Výsledný index (C) je aritmetickým průměrem.

Výchozí cena stroje (VCS) je v podstatě cenou reprodukční, tj. cenou, kterou je nutno vynaložit k pořízení stejného nebo srovnatelného stroje a zařízení v době oceňování (Zák. č. 563/91 Sb. v platném znění).

VCS je možno stanovit v případě, že je shodný SaZ na trhu, přímo z ceny pořizovací (PC), jinak cenovým porovnáním nebo přepočtením.

ALGORITMUS CENOVÉHO PŘEPOČTU

Obecně lze psát následující vztah pro zahraniční stroje a zařízení pořízené v roce 4 /1993:

$$VCS = PC \times CL \times K$$

kde VCS = výchozí cena SaZ pro stávající rok hodnocení a oceňování v DM PC = pořizovací cena SaZ v roce pořízení CL = činitel pro dovozové stroje dle celní deklarace K = koeficient přepočtu cenového růstu průmyslových výrobků v určitém časovém intervalu

Metoda výpočtu technické hodnoty

Technická hodnota stroje a zařízení (TH %) je určena:

$$TH (\%) = \frac{VTH \times (100 - ZA) \times (100 \pm PS)}{10\,000}$$

kde VTHVýchozí technická hodnota -100% SaZ, po GO 80-90%

ZA.....základní amortizace dle 4.2.

PS.....Přirážka nebo srážka dle zjištěného stavu při prohlídce.

Metoda výpočtu obvyklé ceny (OC):

Obecná cena zařízení (OC), pro daňové účely označená jako " obvyklá cena " je hodnota v Kč, za kterou je možno v rozhodné době zařízení koupit nebo prodat na otevřeném trhu. Určuje se z ceny časové pomocí koeficientu prodejnosti (KP):

$$KP = \frac{\text{Průměrná cena prodejní}}{\text{Průměrná cena časová}} = \frac{\text{součet KP}}{n},$$

kde: n ... počet zjištěných prodejních případů.

Na základě zjištěných údajů znalcem pro daný obor i skupinu SaZ v době hodnocení a ocenění je stanoven rozsah prodejnosti (KP).

Obvyklá cena stroje a zařízení (OC) je určena vztahem: **OC = ČC x KP.**

2.2.2 Stanovení ceny časové:

Položka číslo	Zařízení - název	Cena pořízení v Kč	Cena výchozí v Kč VCS	Rok výroby / uvedení do provozu	Technická hodnota v %	Cena časová Celkem v Kč
1	Technologické vybavení plynové kotelny	nezjištěno	10.500.000,--	1992	10	1 050 000,--

Výchozí cena byla stanovena dle zjištěných cen nových strojů a zařízení použitelných jako náhrada morálně a technicky zastaralých stávajícího technologického vybavení kotelny se započtením nákladů na instalaci a uvedení do provozu nových strojů a technologického vybavení

2.3 Stanovení koeficientu prodejnosti KP

Koeficient prodejnosti KP:

KP = 0,70

Zdůvodnění koeficientu prodejnosti: Koeficient prodejnosti, stanovený znalcem dle zjištěné situace na trhu, stav nabídky a poptávky v době hodnocení a ocenění v daném místě a čase. V případě, že oceňované zařízení není předmětem běžného prodeje nebo je nedostatek informací o uskutečněných prodejích, nelze Kp odvodit a pro další výpočet je stanoven jako subjektivní odhad znalce nebo je roven 1.

Koeficienty prodejnosti jednotlivých typů strojů a zařízení z hodnoceného souboru vybavení provozu, nebylo možno získat z oficiálních pramenů, ani z jiných zdrojů o prodejních a časových cenách obdobných strojů stejného stáří v daném čase a místě. Proto znalec reflektoval výše uvedený přístup a cena obvyklá tak vyjadřuje subjektivní názor znalce.

Koeficienty prodejnosti nemovitého majetku vychází z hodnocení a stanovení ceny dle Znaleckého posudku pro ocenění nemovitého majetku č. 2.092-12/22. Proto znalec reflektoval výše uvedený přístup a cena obvyklá tak vyjadřuje subjektivní názor znalce.

2.4 Stanovení obvyklé ceny souboru zařízení

Obvyklá cena stroje (OC) je vyjádřením hodnoty stroje, zařízení v daném místě k datu hodnocení a ocenění a určí se vynásobením zjištěné ceny časové ČC jeho koeficientem prodejnosti KP dle vztahu:

$$OC (Kč) = (ČC (Kč) \times KP (\%)) / 100$$

S ohledem na zjištěný technický stav vybavení a zařízení plynové kotelny, nemovitého majetku, skládajícího se z budovy kotelny, komínu, topných kanálů a pozemků, skutečností zjištěných při technické prohlídce, je stanovena obvyklá cena (OC)

znaleckým odhadem ve vztahu k prodejnosti v daném regionu, v porovnání dle inzertní nabídky a tržní ceny obdobného zařízení v daném regionu

S ohledem na skutečnost, že se jedná o soubory majetku obtížně uplatnitelné na relevantním trhu, není možno provést porovnání s nabídkami trhu, budou jednotlivé části vybavení ohodnoceny s přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem při prohlídce, prognózovaným životnostem jednotlivých součástí, vlivu opotřebení technického a ekonomického opotřebení cenou obvyklou stanovenou znaleckým odhadem dle Zákona č. 151/1997 sb. v platném znění.

		Cena časová ČC (Kč) <i>bez DPH</i>	Koeficient prodejnosti KP	Cena obvyklá OC (Kč) <i>(zaokrouhleno)</i>
Plynová kotelna v obci Velké Meziříčí	Technologické vybavení plynové kotelny	1.050.000,-	0,70	735.000,-
	Kotelna, komín, venkovní úpravy a pozemky	3.750.000,-	1	3.181.800,-
	topné kanály vč. potrubí topného media	150.000,-	1	124.000,-
Cena obvyklá celkem				4.040.800,-

3. Odůvodnění

a. Interpretace výsledků analýzy dat

Z provedeného ocenění vyplývá, že obvyklou cenu posuzovaného souboru zařízení lze dovozovat ve výši **4.041.000,- Kč** (*zaokrouhleno*) bez DPH celkem bez ohledu na majetkovou strukturu.

		Cena obvyklá OC (Kč)
Plynová kotelna v obci Velké Meziříčí	Technologické vybavení plynové kotelny	735.000,-
	Kotelna, komín, venkovní úpravy a pozemky	3.181.800,-
	topné kanály vč. potrubí topného media	124.000,-
Cena obvyklá celkem (<i>zaokrouhleno</i>)		4.041.000,-

Cenou obvyklou se pro účely zákona o oceňování majetku „rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se svažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní

vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládané majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. "

b. Kontrola postupu znalce podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky

Na základě provedené kontroly postupu lze konstatovat, že ve vztahu ke zdrojům dat měl znalec k dispozici potřebné podklady (viz. kap. 2 posudku).

Rozhodující informace pro ocenění zjistil znalec z dostupné dokumentace, fyzické prohlídky, údajů sdělených zástupcem provozovatele a majitele, a dalších dostupných zdrojů.

Zjištěný stav je popsán v kap. 1.3 posudku. Provedené ocenění však nezohledňuje případné skryté závady, které nelze základní prohlídkou zjistit. Ve vztahu k tržním informacím pro ocenění se vychází z údajů uvedených v kapitole 2 posudku.

4. Závěr

a. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Aktualizovat znalecký posudek č.: 1837/010/20 za účelem ocenit plynovou kotelnu ve Velkém Meziříčí, z majetku zadavatele znaleckého posudku, jako celek za účelem stanovení technické hodnoty, časové a obvyklé ceny bez DPH pro potřeby zadavatele ke dni 1.4.2022 v členění:

1	Ocenění movitého majetku, tj. soubor strojů, technologického zařízení a vybavení plynové kotelny
2	Ocenění nemovitého majetku, tj. budovy kotelny, kolektory a pozemky.

b. ODPOVĚĎ

Dosažitelná cena prodejní je vyjádřena jeho obvyklou cenou (event. hodnotou tržní), jejich vymezení je uvedeno v kap. 3 posudku.

Na základě provedeného ocenění (viz kap. 2. posudku), v souladu s odůvodněním (viz kap. 3 posudku), lze obvyklou cenu (event. hodnotu tržní), oceňovaného souboru zařízení bez rozdílu vlastnictví k datu 1.4.2022 odhadovat ve výši **4.041.000,-** Kč.

Slovy: čtyři miliony čtyřicetjedna tisíc korun českých

Obvyklá cena (event. Tržní hodnota) je vyjádřena v úrovni cen bez DPH.

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 25.3.1987, čj.Spr. 1278/87 a ze dne 16.2.2000, čj.Spr.1659/99 pro obor:

- **doprava, odvětví doprava městská a silniční se specializací technické posudky o příčinách dopravních nehod,**
- **ekonomika, odvětví ceny a odhady motorových vozidel, stroje zemědělské, stavební, lesnické a průmyslové, dopravní a mechanizační stroje a výrobní stroje, zařízení a systémy,**
- **strojírenství, odvětví strojírenství všeobecné se specializací autoopravárenství a technický stav motorových vozidel, strojů zemědělských, stavebních, lesnických a průmyslových, dopravních a mechanizačních strojů a posuzování výrobních strojů, zařízení a systémů.**

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1873/014/22 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. V220000008.

4.1 Otisk znalecké pečeti

4.2 Místo, datum a podpis

Zďár nad Sázavou dne 15.4.2022

Ing. Zdeněk Musil

5. Fotodokumentace + přílohy**1. Znalecký posudek č. 2.092-12/22 o ceně nemovitého majetku kotelny****ZNALECKÝ POSUDEK číslo 2.092 – 12/22**

(aktualizace znaleckého posudku č. 2.007 – 57/20)

o ceně v čase a místě obvyklé (tržní) plynové kotelny vč. komína, souvisejících venkovních úprav a pozemků p.č. 2863/47 i topných kanálů situovaných v katastrálním území Velké Meziříčí (779091), obci Velké Meziříčí (597007), okrese Žďár nad Sázavou, kraji Vysočina a zapsaných na **L.V. 89**

**Vlastník nemovitostí a
objednatel posudku:**

SATT a.s., Okružní 1889/11
591 01 Žďár nad Sázavou 3
(IČ 60749105)

Účel posudku:
nemovitostí

zjištění ceny v čase a místě obvyklé (tržní) výše uvedených
pro potřeby objednatele

Posudek vypracoval:

ing. Jan Kroupa
soudní znalec z oboru ekonomiky
ceny a odhady se specializací nemovitostí
člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno

Posudek obsahuje:

15 stran vč. obalu

Počet vyhotovení:

předává se ve dvou rovnocenných vyhotoveních

Ve Žďáře nad Sázavou 2.4. 2022

1.00. ÚVOD

1.01. Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny v čase a místě obvyklé (tržní) plynové kotelny, vč. komína, souvisejících venkovních úprav a pozemku p.č. 2863/47 i topných kanálů situovaných v katastrálním území, obci Velké Meziříčí, okrese Žďár nad Sázavou, kraji Vysočina a zapsaných na **L.V. 89**.

1.02. Vlastník nemovitostí a

objednatel posudku:

SATT a.s., Okružní 1889/11

591 01 Žďár nad Sázavou 3

(IČ 60749105)

1.03. Účel posudku: zjištění ceny v čase a místě obvyklé (tržní) výše uvedených nemovitostí pro potřeby objednatele

1.04. Podklady využité pro ocenění:

- objednávka na vypracování znaleckého posudku vč. podkladů předaných od SATT a.s. (ing. Malý 2020)
- osobní prohlídka oceňovaných nemovitostí s pořízením fotodokumentace a konzultace se správcem kotelny (2020)
- výpis z K.N. L.V. 89; k.ú. Velké Meziříčí
- podklady o podobných nemovitostech pořízené na internetu a z databáze znalce
- informace realitních kanceláří a seznamu ACO
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 441/2013 Sb. s platností od **1.1. 2022** dále jen „**Vyhláška**“

1.05. Ocenění se provádí ke dni 2.4. 2022.

NÁLEZ

Popis

Oceňovaný objekt kotelny a uhelny je přízemní stavba o různých výškách podlaží přizpůsobených i sklonu terénu. Nosný skelet je betonový se sedlovými vazníky a kazetovými beton. deskami (Čížovského) tvořící pultové zastřešení jednotlivých sekcí stavby. Krytina je tvořena lepenými modifikovanými pásy. Veškeré obvodové zdivo je provedeno z cihelných vyzdívaných bloků. Vlastní vstup do zázemí kotelny je stejně jako vjezd do bývalé uhelny z přilehlé živící zpevněné obecní komunikace. Objekt bývalé uhelny byl v době prohlídky pronajat. Mezi vlastním objektem kotelny a přilehlým bytovým domem, vytápěným z kotelny je přistavěn obdélníkový zděný vyvložkovaný komín sloužící k odvodu spalin od vnitřně instalovaného plynového kotle.

Celý objekt kotelny a komína se nalézá v zastavěné části města Velké Meziříčí. Svým řešením využívá svažité terén v místě zřízení této stavby. Dřívější kotle na pevné palivo byly instalovány cca o jedno patro pod úrovní objektu uhelny což umožnilo přímé zauhlování těchto. V době prohlídky byly tyto kotle demontovány a prostor po nich vzniklý, tvořící jednu místnost je využíván jako sklad. Přístup do tohoto prostoru ze sociálního a řídicího centra celého objektu je po strmém ocelovém schodišti. Vlastní plynová kotelná je pak situována v druhé přilehlé místnosti (hale) vybavené zděným vyvložkováním komínem. Podlahu tvoří dlažba a prosvětlení zajišťují velká ocelová jednoduše zasklená okna. Vnitřní omítky vápenné, částečně pálené. Venkovní tvoří břizolit. Elektroinstalace světelná i motorová. Rozvod užitkové vody. Plynofikace kotlů. Objekt kotelny je opatřen hromosvodem.

Z kotelny byly v době prohlídky vytápěny čtyři sousední bytové domy, napojenými podzemními betonovými kanály. Pro tyto byty kotelná zajišťuje jejich temperaturu a následně i ohřev vody.

Pronajatá bývalá uhelna je stejného konstrukčního řešení tj. betonový nosný skelet, zastřešený kazetovými panely a obezděný cihelnými bloky. Střecha pultová s krytinou tvořenou modifikovanými pásy (oprava před třemi roky) a doplněnou klempířskými konstrukcemi v rozsahu okapové žlaby, svody, oplechování a parapety oken tvořených sklobetonovými tvárnicemi. Vstup do tohoto objektu zajišťují vjezdová, dvoukřídlová, ocelová vrata a vstup plechové dveře. Podlaha betonová. Vnitřní omítky vápenné, venkovní tvořené břizolitem. Tato část objektu kotelny je též elektrifikována.

Technické a rozměrové parametry:

<u>Zastavěná plocha:</u>	15,60 x 12,70	= 198,12 m ²
	13,00 x 11,30	= 146,90 m ²
	(13,00 – 3,70) x 9,70	= 90,21 m ²
	4,00 x 4,70	= 18,80 m ²
	zastavěná plocha celkem	<u>454,03 m²</u>

Obestavěný prostor: $15,60 \times 12,70 \times (5,65 + 0,20) = 1.159,00 \text{ m}^3$
kotelna $13,00 \times 11,30 \times (2,60 + 0,20) = 411,32 \text{ m}^3$
+ uhelna $\underline{9,30 \times 9,70 \times (5,65 + 0,20) = 527,73 \text{ m}^3}$
obestavěný prostor (kotelna + uhelna) **2.098,05 m³**

zděný komín: $4,00 \times 4,70 \times 2,5 = 47,- \text{ m}^3$
 $\underline{1,80 \times 1,80 \times 30,0 = 97,20 \text{ m}^3}$
obestavěný prostor (zděný komín) **144,20 m³**

Topné kanály prefabrikované neprůchozí: 175 m

Pozemek: p.č. 2863/47 zastavěná plocha a nádvoří **454 m²**

L.V. 89

3.00. POSUDEK

3.10. Cena v čase a místě obvyklá (tržní)

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání.

Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Za cenu v čase a místě obvyklou (tržní) považujeme při oceňování nemovitostí cenu zjištěnou takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami po řádném marketingu.

Metody zjištění obvyklé ceny nemovitostí

Pro odhad obvyklé (tržní) ceny je hodnocení prováděno v naší znalecké praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

3.10.1. metoda nákladového ohodnocení

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení nemovitostí v současných cenách a určení přiměřeného stáří ke skutečnému stavu (časová cena vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Věcná hodnota je tedy reprodukční cena nemovitostí snížena o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou).

3.10.2. metoda výnosová

Vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR. V tomto případě nelze z důvodu nedostatku relevantních informací tuto metodu využít.

3.10.3. metoda porovnávací (srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo cen nabídnutých nemovitostí k prodeji. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Znalec přitom většinou vychází z aktuální inzerce regionálních realitních kanceláří. Inzerované ceny jsou sniženy o příslušné provize z prodeje nemovitostí. Uvedené nemovitosti jsou na základě podobnosti porovnávány s oceňovanou a pomocí přepočítacích koeficientů jsou neutralizovány vzájemné rozdíly tak, že výsledné upravené ceny lze jednoduše průměrovat a získat tak srovnatelnou cenu oceňované nemovitosti. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověření informace o průběhu prodeje. Věřohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (ceny z realizovaných prodejů nebo jejich nabídek).

Tato metoda porovnávací nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a tedy nesmí chybět v žádné analýze, která má stanovit reálnou tržní hodnotu nemovitosti.

Při stanovení ceny v čase a místě obvyklé (tržní) uvedených nemovitostí v tomto případě využívám výsledků získaných kombinací metody nákladového ohodnocení a metody porovnávací (srovnávací).

3.10.1. Metoda nákladového ohodnocení (věcná)

3.10.1.1. Ocenění pozemku

Oceňovaný pozemek p.č. 2863/47 o výměře **454 m²** je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nalézá stavba kotelny a zděný komín.

Tento pozemek je situovaný v zastavěné části města Velké Meziříčí a lze ho napojit na všechny inž. sítě města tj. elektro, voda, kanalizace a plyn.

Dle získaných informací bylo zjištěno, že v této lokalitě se pozemky tohoto typu (průmyslová zástavba) nenabízí samostatně k prodeji. Prověřením údajů získaných v bezprostředním okolí města a údajů uvedených v seznamu ACO se cena tohoto typu pozemku pohybuje v roce 2020 mezi **600,- Kč/m²** – **1.000,- Kč/m²**.

S přihlédnutím ke zjištěnému technickému stavu oceňovaného pozemku stanovuji jeho ržní cenu na částku **800,- Kč/m²**.

Ocenění pozemku:

$$\text{parc.č. 2863/47 zastavěná plocha a nádvoří} \quad 454 \text{ m}^2$$
$$454 \text{ m}^2 \times 800,- \text{ Kč/m}^2 = \boxed{363.200,- \text{ Kč}}$$

3.10.1.2. Ocenění staveb**a) stavební objekt kotelny**

(dle kapitoly tohoto Z.P. „Nález“)

zastavěná plocha: 454,- m²**obestavěný prostor:** 2.098,- m³**stáří:** 2022 – 1975 = 47 roků**jednotková cena:** 4.581,- Kč/m³

(kotelna, uhelna)

(2.311 x 1,075 x 0,938 x 0,800 x 0,990 x 1,00 x 2,482)

předpokládaná životnost: 80 roků**roční opotřebení:** 100 : 80 = 1,25 %**opotřebení celkem:** 47 roků x 1,25 % = 58,75 % (zbývá 0,4125)**Cena nákladová vč. opotřebení (kotelna + uhelna)**2.098,- m³ x 4.581,- Kč/m³ x 0,4125 = **3.964.512,- Kč****b) Komín (zděný)**

(dle kapitoly tohoto Z.P. „Nález“)

zastavěná plocha: 18,80 m²**obestavěný prostor:**základ 47,- m³komín 97,20 m³**jednotková cena:** základ 3.200,- Kč/m³komín 4.454,- Kč/m³

(1.670 x 1,00 x 2,667)

předpokládaná životnost: 80 roků**roční opotřebení:** 100 : 80 = 1,25 %**opotřebení celkem:** 47 roků x 1,25 % = 58,75 % (zbývá 0,4125)**Cena nákladová vč. opotřebení (komín):**47,- m³ x 3.200,- Kč/m³ x 0,4125 = 62.800,- Kč97,20 m³ x 4.454,- Kč/m³ x 0,4125 = 178.583,- Kč**Celkem****241.383,- Kč**

c) Související venkovní úpravy

(inž. přípojky, chodník, zpevněná plocha)

$$(3.964.512,- \text{ Kč} + 241.383,- \text{ Kč}) \times 0,035 = \boxed{147.206,- \text{ Kč}}$$

3.10.1/a Cena kotelny, uhelny zjištěná nákladovou metodou celkem:

(+ komín, pozemek, související venkovní úpravy)

bez technologie

$$3.964.512,- \text{ Kč} + 241.383,- \text{ Kč} + 147.206,- \text{ Kč} + 363.200,- \text{ Kč} = \boxed{4.716.301,- \text{ Kč}}$$

3.10.1/b Ocenění topných kanálů:

K ocenění využívám nákladovou cenu (dle „Vyhlášky“), kterou porovnávám se zjištěnou

reálnou cenou, akceptuji zjištěné úpravy kanálů a jejich fyzické a časové opotřebení.

Neprůchozí prefabrikované kanály: 175 bm

(Délka zjištěná z projekčních podkladů
a prověřena při osobní prohlídce stavby)

Nákladová cena (jednotková)

$$2.200,- \text{ Kč/bm} \times 1,00 \times 2,765 = \quad \quad \quad \mathbf{6.083,- \text{ Kč/bm}}$$

$$\mathbf{\underline{\text{Stáří:}}} 2022 - 1976 = \mathbf{46 \text{ roků}}$$

$$\mathbf{\underline{\text{Předpokládaná životnost:}}} 50 \text{ roků}$$

$$\mathbf{\underline{\text{Roční opotřebení:}}} 100 : 50 = 2 \%$$

$$\mathbf{\underline{\text{Opotřebení celkem:}}} 46 \text{ roků} \times 2 \% = 92 \%$$

$$\mathbf{\underline{\text{Využívám max. přípustné opotřebení:}}} \quad 0,15$$

Zjištěná cena topných kanálů celkem:

$$175 \text{ bm} \times 6.083 \text{ Kč/bm} \times 0,15 = \quad \quad \quad \boxed{159.679,- \text{ Kč}}$$

3.10.1. Cena zjištěná metodou nákladového ohodnocení celkem:

$$\mathbf{3.10.1/a \text{ Kotelna, uhelna, komín, pozemek, } 4.716.301,- \text{ Kč}}$$

související venkovní úpravy

(bez technologie)

$$\mathbf{3.10.1/b \text{ Ocenění topných kanálů} \quad \quad \quad 159.679,- \text{ Kč}}$$

$$\mathbf{\text{celkem} \quad \quad \quad \boxed{4.875.980,- \text{ Kč}}}$$

3.10.3. Metoda porovnávací (srovnávací)

(určení ceny v čase a místě obvyklé nemovitosti)

Nabízené nemovitosti k prodeji (porovnávací způsob)

(podklady k uvedeným objektům a jejich detailní popis viz. příloha)

	Zdroj informace	Místo stavby	Zastavěná plocha (m ²)	Pozemek (m ²)	Konstrukce a vybavení (popis)	Techn. stav	Nabízená cena (Kč)
.	Realitní kancelář Finpos Benešov	Pelhřimov	640 / 2* 320 (užitná plocha)	2.991	-stavba zděná, dvoupodlažní provozní budova vč. komínu -cena bez technologie, bez kotlů, hořáků a skladu kapalného paliva (po odpočtu) -3 kotle na mazut -I.S. voda, elektro, plyn na hranici -50 m komín s umístěnými anténami mobilních operátorů v ceně -areál je oplocen, příjezd po obecní živičné vozovce -situován v blízkosti obch. domů	Dobrý stav pravidelná údržba	5.900.000,-^o (10.099.000,-)
.	Realitní kancelář	Jihlava městská část Antonínův Důl	116	116 (pod stavbou)	-zděná stavba bývalé kotelny bez technologie -I.S. v objektu elektřina, odpad a přípojka vody -dobře přístupná lokalita krajského města, vhodná ke komerčnímu využití	dobrý	2.250.000,-

	Reality Nonstop Jihlava				-čtvercová dispozice objektu -lokalita nedaleko dálnice D1 (exit 112) -bytová zóna		
	Realitní kancelář Jiří Šembera Mělník	Mšeno okr. Mělník	201	598	-zděná nepodsklepená zateplená stavba, krytá sedlovým krovem využívaná jako zámečnická dílna -stáří 12 roků -I.S. elektro, voda, kanalizace, bez plynu -objekt funkční, zkolaudovaný -situován ve smíšené zástavbě průmyslové a bytové	dobrý	4.590.000,-

Stanovený redukční koeficient „K“ ve vztahu k oceňované nemovitosti

(kotelna plynová V. Meziříčí)

$$\text{„K“} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

č.	poloha v obci K ₁	Přísluše nství K ₂	Velikost obce (počet obyv.) K ₃	Přístu p k oceňova nému objektu K ₄	Techn ický stav K ₅	Souvis ející pozemek K ₆	Zastavě ná plocha K ₇	Redu kční koeficient „K“
1.	1,000	(komín) 1,000	(16.105) 0,990	1,00 0	1,00 0	0,92 0	(320) 1,010	0,92 0
2.	1,020	1,020	(50.724) 0,970	1,00 0	1,00 0	1,00 0	(116) 1,040	1,05 0
3.	1,000	1,020	(1.430) 1,030	1,00 0	1,00 0	0,97 0	(201) 1,020	1,04 0

(454)

(11,452)

(0,0)

REKAPITULACE (3.10.3)

(metoda porovnávací)

č.	Nabízené nemovitosti k prodeji	Nabízená cena (Kč)	Redukční koeficient „K“	Koeficient na zdroj informace (nabídky real. kancelář)	Upravená cena (Kč)
1	Kotelna Pelhřimov	5.900.000, -	0,920	0,95	5.156.600,-
2	Kotelna Jihlava, Antonínův Důl	2.250.000, -	1,050	0,95	2.244.375,-
3	Provozní budova Mšeno; okr. Mělník	4.590.000, -	1,040	0,95	4.534.920,-

Průměrná cena vybraných obdobných nemovitostí (Kč)

3.978.632,-

maximum (Kč)

5.156.600,-

minimum (Kč)

2.244.375,-

Zjištěná cena v čase a místě obvyklá kotelny (Velké Meziříčí):

(metoda porovnávací) bez technologie

3.978.632,- Kč – (0,15 x 2.912.225,- Kč) =

3.541.798,- Kč**3.10.3.Cena zjištěná metodou porovnávací (srovnávací)**

Kotelna, uhelna, komín, pozemek

související venkovní úpravy

3.541.798,- KčTopné kanály betonové neprochůzné **159.679,- Kč**

celkem

3.701.477,- Kč**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí** (kotelna + top. kanály)

- možnost přímého připojení objektu kotelny na všechny inž. sítě města
- možnost rozšíření technologické kapacity kotelny

- pronájem přilehlé části uhelny (v době plynofikace nevyužité prostory objektu kotelny)
- situování kotelny v bezprostřední blízkosti vytápěných bytových domů (krátké topné kanály)

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí (kotelna + top. kanály)

- atypická, jednoúčelová stavba s předpokladem vynaložení vysokých finančních nákladů na případnou přestavbu
- dosluhující propojující betonové neprůchodné kanály
- neprodejnost topných, prefabrikovaných kanálů

ZÁVĚR

Cena v čase a místě obvyklá (tržní)

Uvádím použité metody zjištění ceny v čase a místě obvyklé (tržní) kotelny, uhelny, komínu, souvisejících venkovních úprav, topných kanálů a pozemkup.č. 2863/47 situovaných v katastrálním území, obci Velké Meziříčí, okrese Žďár nad Sázavou, kraji Vysočina a zapsaných na L.V. 89 (kotelna, uhelna, komín).

3.10.1. Metoda nákladová

4.875.980,- Kč

(věcná)

3.10.2. Metoda výnosová

nevyužívá se

3.10.3. Metoda porovnávací

3.701.477,- Kč

(srovnávací, statistická)

S přihlédnutím k výsledkům a zjištěným cenám jednotlivými metodami a vyhodnocením silných a slabých stránek oceňovaných nemovitostí stanovuji jejich cenu v čase a místě obvyklou (tržní) na částku s DPH celkem:

4.000.000,- Kč

z toho kotelna + uhelna + komín + venkovní úpravy a pozemek 3.850.000,- Kč

topné kanály vč. potrubí topného media 150.000,- Kč

Přílohy: nečíslované písemnosti (11 x A4)

jsou součástí Z.P. 2.007-57/20